

Vonnisbespreking / Case note

Kennisleer word bevestig

Die kennisleer is die leerstuk waarkragtens 'n latere saaklike reghebbende op 'n saak gebonde is aan die regte van 'n vroeëre persoonlike reghebbende op dieselfde saak waarvan die saaklike reghebbende werklik kennis gedra het. As gevolg van die regsfiguur van die kennisleer word beperkte saaklike werking aan 'n vroeëre persoonlike reg verleen. Die kennisleer word aangewend om die belange-konflik tussen 'n persoonlike en 'n saaklike reghebbende op te los.

In die Suid-Afrikaanse regspraak is die kennisleer in 'n verskeidenheid van gevalle van botsing-belange toegepas. Die situasies kan geskets word aan die hand van die volgende feite: A is die eienaar van 'n landbou-plaas (die plaas). B is die persoonlike reghebbende en C is die saaklike reghebbende aan wie die plaas verkoop en getranspoteer is vry van B se persoonlike regte. Hierdie vorderingsregte van B kan die volgende behels:

- A verkoop eers die plaas aan B en daarna aan C (dubbele verkopings; opeenvolgende kopers)
- A verleen aan B 'n opsie of voorkeepsreg om die plaas te koop en verkoop daarna aan C
- A gaan 'n verbandooreenkoms ten opsigte van sy skuldverpligtinge met B aan maar registreer geen verband nie en verkoop daarna aan C
- A gaan 'n serwituutooreenkoms met B aan maar transporteer die eiendom vry van die serwituut aan C ("skoon transport")
- A gaan 'n ongeregisteerde langtermyn huurooreenkoms met B aan en verkoop daarna aan C

In die geval van losgoed kan daar nog aan twee verdere situasies gedink word:

- A gaan 'n pandgewingsooreenkoms met B aan maar verkoop en lewer die betrokke losgoed aan C
- A gaan 'n notariële verbandooreenkoms met B aan maar verkoop en lewer die betrokke losgoed aan C.

Die vraag wat onlangs deur die Hoogste Hof van Appèl beslis moes word, is of die kennisleer ook geld in die geval waar B die persoonlike reg gehad het dat die landbou-grond nie sonder sy toestemming verkoop sou word nie. C aan wie die eiendom verkoop en getranspoteer is, het daadwerklik kennis gedra van die vereiste van B se toestemming.

Tien jaar gelede het ek gesê dat die kennisleer erkenning op 'n wye gebied in die Suid-Afrikaanse reg geniet en dat die meeste van die beginsels daarvan reeds uitgekristalliseer is.¹ Sedertdien het ek na verdere beslissings van 1995 en 1996 verwys sowel as 'n wanklank.² 'n Jaar later in die saak van *Vansa Vanadium SA Ltd v Registrar of Deeds and Others*³ het McCreath R onder andere beslis dat die kennisleer nie van toepassing is by 'n suiwer persoonlike reg nie "but only to rights *in personam ad rem acquirendam*."⁴ Volgens hom het die kennisleer oënskynlik slegs tot twee gevalle uitgebrei naamlik by 'n voorkeepsreg en by 'n opsie om die betrokke eiendom te koop.⁵ Ek het tot die gevolgtrekking gekom dat McCreath nie 'n algemene leerstuk van kennisleer wou erken nie.⁶ Ek was van mening dat sy uitspraak betreffende die kennisleer foutief was.⁷

In die onlangse saak van *Cussons en Andere v Kroon*⁸ lewer Streicher AR die eenparige uitspraak van die Hoogste Hof van Appèl. Hy verwys na McCreath R se uitspraak en standpunt waarna ek hierbo verwys het en verwerp dit by implikasie in par 13 (840E-841A).

Streicher AR sê in par [12] op 840 D-E:

[12] Soos blyk uit die hierbo aangehaalde passasie uit die ASA Bakeries-saak is die onderliggende rede waarom aan die reghebbende van 'n voorkeepsreg die reg verleen word om die koopgoed op te vorder in die hande van 'n koper, *wat met kennis van die voorkeepsreg gekoop het*, die feit dat die koper onregmatig teenoor hom opgetree het *deur inbreuk te maak op sy persoonlike reg* teenoor die verkoper (my kursivering).

Die kennisleer is dus gebaseer op die inbreukmaking van die benadeelde se persoonlike reg plus kennis van die reg.

Streicher AR gee die volgende klassieke voorbeeld van die toepassing van die kennisleer (par [9] op 839 C-D met weglating van die saak-verwysings):

[9] In die geval van dubbelverkope word 'n *beginsel bekend as die kennisleer toegepas*. Waar A sy goed aan B verkoop en daarna dieselfde goed verkoop en oordra aan C, wat bewus was van die regte van B, is B *geregtig op kansellasië van die verkoping en van die oordrag van die goed*, op grond daarvan dat die verkoper en C geag word op 'n bedrieglike wyse teenoor hom op te getree het. Werklike bedrog word nie vereis nie. *Blote kennis aan die kant van C van die*

1 Bobbert 1992:347.

2 Bobbert 1996:36-37.

3 1997(2) SA 784 (T).

4 *Vansa Vanadium SA Ltd v Registrar of Deeds and Others* 1997(2) SA 784 (T) te 797C. *Ius in personam ad rem acquirendam* beteken 'n persoonlike reg om 'n saak op te eis.

5 Sien voetnoot 4:797E-G.

6 Bobbert 1997:669.

7 Bobbert 1997:670.

8 2001(4) SA 853 (HHA).

bestaan van B se vorderingsreg is voldoende Die verwysings na bedrog in sake van hierdie aard dien slegs as aanknopingspunt in die regsisteem ter onderskraging van die kennisleer (my kursivering).

In par [13] op 840 E-F bevind Streicher AR:

[13] Indien aan *die persoonlike reg van die reghebbende van 'n voorkoopsreg saaklike werking verleen word teenoor diegene wat daadwerklik daarvan kennis dra* bestaan daar, na my mening, geen rede waarom aan die respondent se persoonlike reg in die onderhawige geval nie ook sodanige werking gegee behoort te word nie. Die twee gevalle is analoog aan mekaar (my kursivering).

In hierdie saak het die eerste reghebbende die reg gehad dat die betrokke eiendom nie sonder sy toestemming verkoop sou word nie (die bate was 'n vennootskapseiendom maar was slegs in die verweerder se naam geregistreer weens die bepalinge van die *Wet op die Onderverdeling van Landbougrond* 70 van 1970). Die vennoot se persoonlike reg het dus saaklike werking verkry teenoor derdes wat daadwerklik van die persoonlike reg kennis gedra het.

Streicher AR vervolg dan in par [13] op 840 G-H:

'n Verkoping in stryd met 'n verpligting om nie sonder die toestemming van 'n derde te verkoop nie is ewe onbehoorlik as 'n verkoping in stryd met die regte van die reghebbende van 'n voorkoopsreg. Beide die reghebbende van 'n voorkoopsreg en die persoon wat 'n reg het dat 'n eiendom nie sonder sy toestemming verkoop word nie *het slegs 'n persoonlike reg en nie 'n reg ad rem acquirendam nie*. As die reg eersgenoemde beskerm is daar geen rede waarom dit nie ook laasgenoemde behoort te beskerm nie (my kursivering).

Die volgende gevolgtrekking word dus gemaak (840 I-841A):

Insoverre die kennisleer nog nie toegepas is op 'n geval soos die onderhawige nie behoort dit, in die lig van die voorgaande, uitgebrei te word om ook die onderhawige geval te dek. Die Hof *a quo* het gevolglik tereg die koopkontrak tussen die eerste en tweede appellante nietig verklaar en die derde appellant beveel om die plaas aan die tweede appellant terug te transporteer. Dit volg dat die appèl van die hand gewys moet word (my kursivering).

Ek meen dat die woorde van Van Heerden Wn AR van 20 jaar gelede in die saak van *Associated South African Bakeries (Pty) Ltd v Oryx & Vereingte Backereien (Pty) Ltd en Andere*⁹ nou tot sy logiese konsekwensie uitgebrei en toegepas is. Hy sê op 910 G-H:

Dit blyk dus dat om van bedrog of male fides binne die raamwerk van die kennisleer te praat — altans vir sover as dit 'n verkoop in stryd met 'n voorkoopsreg aangaan — oorbodig is en moontlik verwarring kan skep. *Die juiste siening na my mening is dat vanweë die kennisleer aan 'n persoonlike reg beperkte saaklike werking verleen*

word. Anders as 'n saaklike reg wat teen almal geld omdat oa by wyse van fiksie kennis daarvan aan almal toegeskryf word, het 'n voorkoopsreg dus saaklike werking slegs teen diegene wat daadwerklik daarvan kennis dra (of, moontlik optree met *dolus eventualis* ten opsigte van die bestaan daarvan) (my kursivering).

Hoewel die stelling streng gesproke slegs op 'n voorkoopsreg betrekking gehad het, het daar vir my in beginsel geen gronde bestaan waarom ander persoonlike regte dit wil sê vorderingsregte nie ook by die standpunt ingesluit kon word nie. Die stellings is die kern van die Suid-Afrikaanse kennisleer.¹⁰

Die ratio vir die kennisleer bestaan daarin dat daar aan 'n vroeëre persoonlike reg (dit wil sê 'n vorderingsreg soos byvoorbeeld by 'n dubbele verkoping, 'n voorkoopsreg of 'n vereiste toestemming tot verkoping) beskerming verleen word teen inbreukmaking deur 'n latere saaklik geregtigde wat daadwerklik van die persoonlike reg tydens tersaaklike tye kennis gehad het. Indien die saaklik geregtigde nie die kennis tydens die eiendomsoorgang gehad het nie is die kennisleer nie van toepassing nie. Kennis met die ontstaan van die tweede reghebbende se regte is nie 'n vereiste nie. As die daadwerklike kennis sou bestaan selfs indien eers by eindomsoorgang, is daar myns insiens aan hierdie vereiste van die kennisleer voldoen. Daar bestaan egter 'n verskil van mening oor die stadium wanneer die kennis moet bestaan. Moet dit wees tydens kontraksluiting tussen A en C of is kennis net voor eiendomsoorgang op C voldoende? Ek meen laasgenoemde is korrek.

Ek wil graag herhaal wat ek voorheen gesê het naamlik dat die leerstuk van kennisleer van toepassing in alle gevalle waar 'n later saaklike geregtigde van 'n saak gebonde is aan die regte van 'n vroeëre persoonlike reghebbende op dieselfde saak van welke persoonlike reg die latere saaklik reghebbende daadwerklike kennis gedra het laastens ten tye van die verkryging van die saaklike regte dit wil sê met die eiendomsoorgang van die saak. As gevolg van die kennisleer word beperkte saaklike werking aan 'n vroeëre persoonlike reg verleen. Die kennisleer word toegepas om die belange konflik tussen die houer van die persoonlike en saaklike regte op te los.¹¹

Uit bostaande blyk dit dat die volgende vereistes aanwesig moet wees, voordat die kennisleer toegepas kan word:

- Daar moet 'n vroeëre persoonlike reg op 'n saak bestaan
- Daar moet 'n latere saaklike reg op dieselfde saak bestaan
- Die later saaklike reg moet op die vroeëre persoonlike reg inbreuk maak
- Die saaklike reghebbende moes daadwerklik (nie konstruktief nie) dit wil sê subjektief kennis van die vroeëre persoonlike reg gedra het

¹⁰ Bobbert 1997:669

¹¹ Bobbert 1997:670

- Die kennis moes laastens ten tye van die eiendomsorgang van die saak in die naam van die saaklike reghebbende bestaan het.

Ek moet die aandag egter op die volgende twee aspekte vestig:

- Waar die tweede saaklike reghebbende die saak *ex titulo lucrativo* (*ex causa lucrativa*) dit wil sê sonder teenprestasie ontvang het, word kennis nie as 'n vereiste gestel nie. Selfs al was hy *bona fide* is hy nog steeds verplig tot restitusie. Dit is dus 'n vereiste dat die tweede party die saak vir 'n teenprestasie moes ontvang het (*ex titulo oneroso*) voordat die kennisleer en sy vereistes kan geld. Selfs al het die tweede party geen kennis van die vroeëre persoonlike reg gehad nie (en die kennisleer dit wil sê nie van toepassing is nie) kan die vroeëre persoonlike reg teen enige latere saaklike reghebbende sonder teenwaarde, afgedwing word.
- Die nietigverklaring van die latere saaklike reg en die lewering/transportering van die saak aan die vroeëre persoonlike reghebbende, is onderworpe aan die billikheidsleerstuk ("equitable doctrine"). Die toestaan of weiering van 'n interdik of van spesifieke nakoming, is in die diskresie van die hof. Indien die toestaan van die bevel 'n oormatige las ("undue hardship") op die saaklik geregtigde sal plaas, kan die hof weier om sy diskresie ten gunste van die persoonlik geregtigde uit te oefen. Laasgenoemde sal dan slegs 'n eis vir skadevergoedig hê. Billikheidsoorwegings is hier ter sake maar die hof sal sover as moontlik voorrang aan die vroeëre persoonlike reg gee. Die kennisleer kan dus nie op 'n onbillike wyse toegepas word nie.

Ten slotte is ek jammer dat die Hoogste Hof van Appèl dit nie onomwonde gestel het dat alle persoonlike regte deur die leerstuk van die kennisleer beskerm word nie. Ek maak egter wel hierdie afleiding uit die stellings in par 13 in verband met die toepassing van die basiese beginsels (840H-I).

Bibliografie

- BOBBERT MCJ**
1992. Kennisleer (doctrine of notice) in die Suid-Afrikaanse Reg. *De Rebus* Mei:347-351.
1996. Kennisleer. *TRW* 21(2):36-56.
1997. Weer kennisleer. *Vansa Vanadium SA v Registrar of Deeds. De Rebus* Oktober:667, 669-670.
- BURCHELL EM**
1974. Successive sales. 91 *SALJ*:40.
- DELPORT HJ EN OLIVIER NJJ**
1985. *Sakereg vonnisbundel*. 2de uitg. Kaapstad: Juta en Kie.
- HUTCHISON D (algemene redakteur), VAN HEERDEN B, VISSER DP EN VAN DER MERWE CG**
1991. *Wille's principles of South African Law*. 8ste uitg. Kaapstad: Juta en Kie.
- KLEIN DG EN BORAINA A, BYGESTAAN DEUR DU PLESSIS W**
1992. *Silberberg and Schoeman's The law of property*. 3de uitg. Durban: Butterworths.
- MCKERRON RG**
1935. Purchaser with notice. *South African Law Times*:178.
- MULLER H**
1979. Die kennisleer: waarom die dubbele standarde? *DJ*:284.
- MULLIGAN GA**
1948. Double sales and frustrated options. 65 *SALJ*:564.
1953. Double sales: a rejoinder. 70 *SALJ*:299.
1954. Double, double toil and trouble. 71 *SALJ*:169.
- SCHOLTENS JE**
1953. Double sales. 70 *SALJ*:22.
1954. *Difficiles nugae* — once again double sales. 71 *SALJ*:71.
- SONNEKUS JC EN NEELS JL**
1993. *Sakereg vonnisbundel*. 2de uitg. Durban: Butterworths.
- VAN DER MERWE CG**
1989. *Sakereg*. 2de uitg. Durban: Butterworths.
- VAN DER MERWE NJ**
1962. Die aard en grondslag van die sogenaamde kennisleer in die Suid Afrikaanse privaatreë. *THRHR*:155.
1963. *Van den Berg en 'n ander v Van Tonder*. 1963(3) SA 558 (T). *THRHR*:288.
1964. *Nemo plus iuris*. *THRHR*:300.
- VAN DER MERWE NJ EN OLIVIER PJJ**
1989. *Die onregmatige daad in die Suid-Afrikaanse reg*. 6de uitg. Pretoria: Van der Walt.
- VAN ZYL DH**
1984. Dubbele verkopings en die kennisleer: word *bona fides* vereis ten tyde van sowel kontraksluiting as lewering? EM Hamman – Gedenkbundel (red Joubert DJ). Pretoria: Fakulteit Regsgeleerdheid, Universiteit van Pretoria.